



Sección I. Disposiciones generales

AYUNTAMIENTO DE SANTA EULÀRIA DES RIU

8424

Aprobación definitiva del Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes en parcela resultante de la agrupación de las parcelas sitas en Calle Buenos Aires, parcelas 60, 61C, 64A, 64 B y calle Puig d'Olivera, parcelas 66 y 67, Urbanización Roca Llisa, Jesús

Por la presente, a los efectos de lo establecido en el artículo 65 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de les Illes Balears, se comunica que el Pleno del Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu, en sesión ordinaria celebrada el día 25 de julio de 2024, ha aprobado definitivamente el Estudio de Detalle promovido por Mar y Golf Ibiza S.L. para la ordenación de volúmenes en la parcela resultante de la agrupación de 6 parcelas sitas en Calle Buenos Aires, parcelas 60, 61C, 64A, 64 B y calle Puig d'Olivera, parcelas 66 y 67, Urbanización Roca Llisa, Jesús, siendo los acuerdos adoptados los siguientes:

“PRIMERO.- Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes edificatorios en la parcela resultante de la agrupación de 6 parcelas sitas en c/ Buenos Aires, parcelas 60-61C-64A-64B, calle Puig d'Olivera parcelas 66 y 67, Roca Llisa, Jesús, redactado por el arquitecto Víctor Beltrán Roca, promovido por Mar y Golf Ibiza S.L..

SEGUNDO.- Desestimar la alegación formulada con RGE202399900024742 de 27.12.2023 por Jose Luis Trencos Guallart en nombre de la Comunidad de Propietarios de Roca Llisa, por los motivos y fundamentos contenidos en el informe técnico emitido al efecto.

TERCERO.- Publicar el presente acuerdo junto con el contenido normativo del Estudio de Detalle en el Boletín Oficial de les Illes Balears y su contenido íntegro en la sede electrónica municipal a los efectos de su general conocimiento.

CUARTO.- Notificar el presente acuerdo a los propietarios y demás interesados directamente afectados por el Estudio de Detalle.

QUINTO.- Remitir un ejemplar diligenciado del Estudio de Detalle al Archivo de Urbanismo de las Islas Baleares y al Consell Insular d'Eivissa, para su constancia y registro.”

Contra el presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de les Illes Balears con sede en Palma de Mallorca, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la presente publicación, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

En aplicación de los artículos 70.2 y 70.ter de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, y a los efectos del establecido en el artículo 65.1 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Islas Baleares, se procede a la publicación de su contenido normativo.

Santa Eulària des Riu, *(firmado electrónicamente: 22 de agosto de 2024)*

La alcaldesa

M^a Carmen Ferrer Torres



ESTUDIO DE DETALLE de Ordenación de Volúmenes, de las parcelas 60, 61- C, 64-A, 64-B, 66 y 67 de la Urbanización Roca Llisa, municipio de Santa Eulalia del Rio.

Promotor: Mar y Golf Ibiza SL

Arquitecto: Victor Beltran Roca

1.1 Objeto

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto la agrupación de volúmenes en las parcelas 60, 61-C, 64-A, 64-B, 66 y 67 de la Urbanización Roca Llisa, del municipio de Santa Eulalia del Río. A las parcelas 60, 61-C, 64-A y 64-B, se accede por la prolongación de la calle Buenos Aires, tramo final éste, que se encuentra sin ejecutar.

A las parcelas 66 y 67 se accede por la Calle Puig d'Olivera.

()

Las seis parcelas registrales con sus superficies son las siguientes:

Parcela nº 60, Registro de la propiedad nº3 de Eivissa, finca registral nº 37243, tomo 1631, libro 578, folio 31, Alta 1. Superficie registral 1596,09m².

Parcela nº 61-C, Registro de la propiedad nº3 de Eivissa, finca registral nº 37245, tomo 1631, libro 578, folio 37, Alta 1. Superficie registral 605m².

Parcela nº 64-A, Registro de la propiedad nº3 de Eivissa, finca registral nº 37246, tomo 1631, libro 578, folio 40, Alta 1. Superficie registral 670m².

Parcela nº 64-B, Registro de la propiedad nº3 de Eivissa, finca registral nº 37247, tomo 1631, libro 578, folio 43, Alta 1. Superficie registral 1.260m².

Parcela nº 66, Registro de la propiedad nº3 de Eivissa, finca registral nº 36350, tomo 1608, libro 563, folio 44, Alta 1. Superficie registral 2.230m².

Parcela nº 67, Registro de la propiedad nº3 de Eivissa, finca registral nº 36351, tomo 1631, libro 578, folio 31, Alta 1. Superficie registral 1.740m².

1.2 Propuesta

El Estudio de Detalle propone la agrupación registral de las seis parcelas para constituir una única parcela, de una superficie real de 7.418m². En esa única parcela concentramos la ubicación de toda la edificación en una sola zona donde se dan las siguientes condiciones:

- Ya dispone de acceso rodado por la Calle Puig d'Olivera, de modo que no tendría que urbanizarse el final de la Calle Buenos Aires.
- Se localiza la edificación encajada entre dos casas existentes.

Por otra parte,

- Se propone una única vivienda unifamiliar aislada y una vivienda de guardeses, lo que significa que se reduce la densidad de población del municipio, al pasar de seis viviendas a dos viviendas.
- Pero la vivienda de guardeses tiene un carácter complementario de la vivienda principal; lo que quiere decir que las acometidas que deben realizarse son para una única propiedad. Es decir, únicamente hará falta una única acometida de todas las instalaciones (saneamiento, abastecimiento, energía eléctrica y telefonía) lo que redundará en un ahorro de servicios para la urbanización. Se obtendrá una única Cedula de Habitabilidad.
- La vivienda de guardeses estará integrada en el conjunto volumétrico, es decir, no tiene por qué tener un volumen específico independiente, diferenciado del principal, dado su carácter subsidiario de la vivienda principal.

La parcela resultante de la agrupación de las seis existentes tendría una superficie real total de 7.418 m². Tendría una volumetría específica con los siguientes parámetros urbanísticos, en relación con las condiciones exigidas para la calificación E-U6:

Parcela mínima: 1.200m². CUMPLE

Fachada/fondo mínimo (m) 25/25 CUMPLE

Por otra parte, su situación con el resto de parámetros urbanísticos queda del siguiente modo:

Ocupación máxima (%): 25. 25% x 7.418m²= 1.854m².

Se indica en los planos de Ordenación de volumen, un área de 1.861,95m² dentro de la cual se puede proyectar la edificación.

Edificabilidad máxima (m²/m²): 0,25

7.418m²x0,25= 1.854m² será la edificabilidad máxima.

Volumen máximo por edificio (m³): Se establece un volumen máximo por edificio de 3.200m³, que supera la condición del volumen máximo por edificio de 1.500m³. El volumen máximo total, será el resultado de multiplicar la edificabilidad 1854m²x por la altura 3m= 5.562m³. Este volumen máximo deberá proyectarse en varios edificios independientes, tal y como se propone en la solución de los planos de ordenación.

Altura máxima (m): 7

Altura total (m): 3m sobre la altura máxima.

Número máximo de plantas: B+1P.

Separación mínima a vías y ELP (m): 5

Separación mínima a linderos (m): 3

Separación mínima entre edificios (m): 6

Índice de intensidad de uso residencial: 1/1.200. 1/parcela. Se admite, con un Estudio de Detalle previo de volúmenes y justificativo de la implantación en el terreno, disponer varias viviendas en una única parcela cumpliendo, además del índice de intensidad de uso de 1/1200, la totalidad del resto de parámetros de la edificación.

Se cumple la intensidad de uso de una vivienda por parcela o una vivienda cada 1200m². Si consideramos la vivienda de guardeses a efectos de intensidad de uso, tenemos: 7.418m²/2 viviendas= 3.709m² > 1200m².

2. PLANOS DE INFORMACION

I.01 Fotografía aérea y fotografías parciales del lugar.

I.02 Plano RCL-06 de las NNSS, de calificación del suelo urbano correspondiente a la zona afectada de la urbanización Roca Llisa.

I.03 Plano de Estado Actual de las parcelas objeto del Estudio de Detalle, a partir de la documentación facilitada por la propiedad.

I.04 Plano topográfico facilitado por la propiedad, con la vegetación existente.

3. PLANOS DE ORDENACION

O.01_ Plano de Ordenación, con señalamiento de la parcela resultante de la agrupación de las seis parcelas registrales.

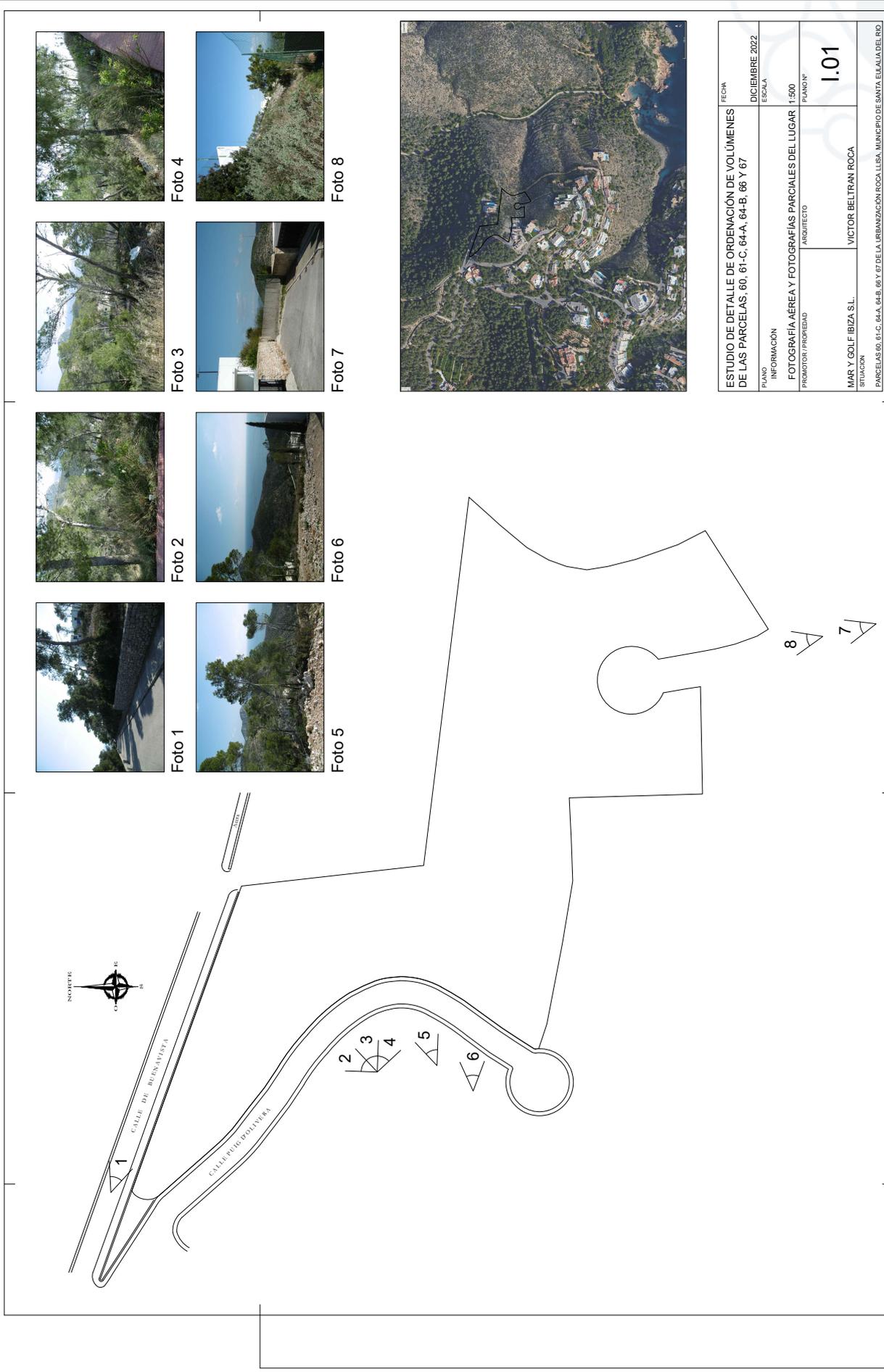
O.02 Plano de Ordenación donde se define el área en la que se propone la ubicación de la edificación. Se observa el cumplimiento de la separación a viales y a linderos indicados en el mismo.

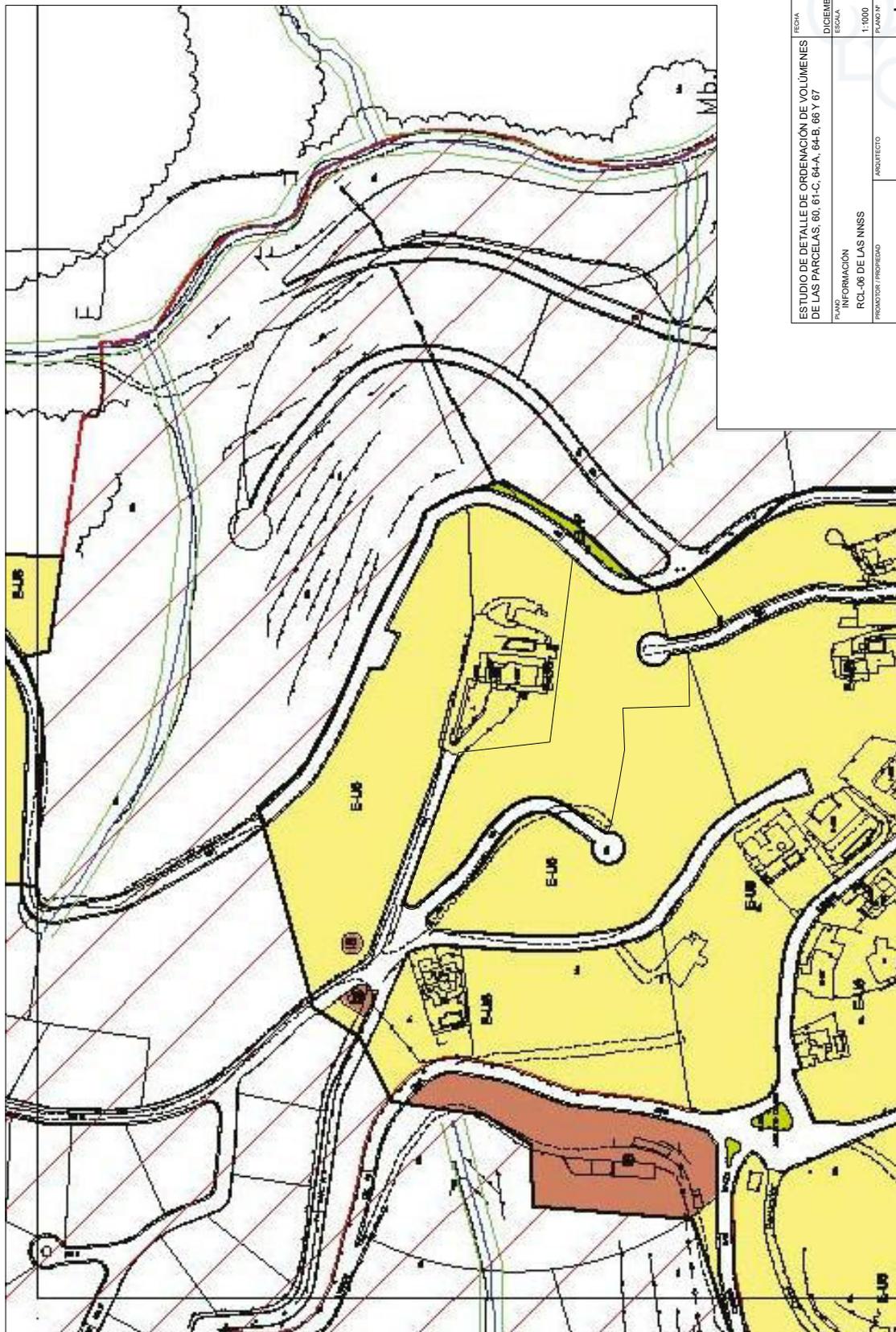
O.03 Fotografía aérea con implantación de una solución de volumetría no vinculante, donde se aprecia su ubicación entre dos casas existentes.

O.04 Volumetría no vinculante en tres dimensiones de la edificación propuesta, constituida por tres volúmenes independientes que cumplen la separación mínima entre edificios de 6m, con un volumen total de 5562m³ (3027,09m³ + 980,91m³+1554,96m³)

O.05 Secciones esquemáticas de la volumetría anterior, con indicación de las pendientes del terreno.

Ver anexo planos.





FECHA	DICIEMBRE 2022
ESCALA	1:1000
PLANO Nº	1.02
INFORMACIÓN	PROYECTO
RCL 06 DE LAS NNSS	ARQUITECTO
PROYECTOR / PROPIETARIO	VICTOR BELTRAN ROCA
SITUACIÓN	
MAR Y GOLF IBIZA S.L.	
PARCELAS 60, 61 C, 64 A, 64 B, 65 Y 67 DE LA URBANIZACIÓN FCCALLISA, MUNICIPIO DE SANTA EULALIA DEL RIO	

<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2024/112/1169685>



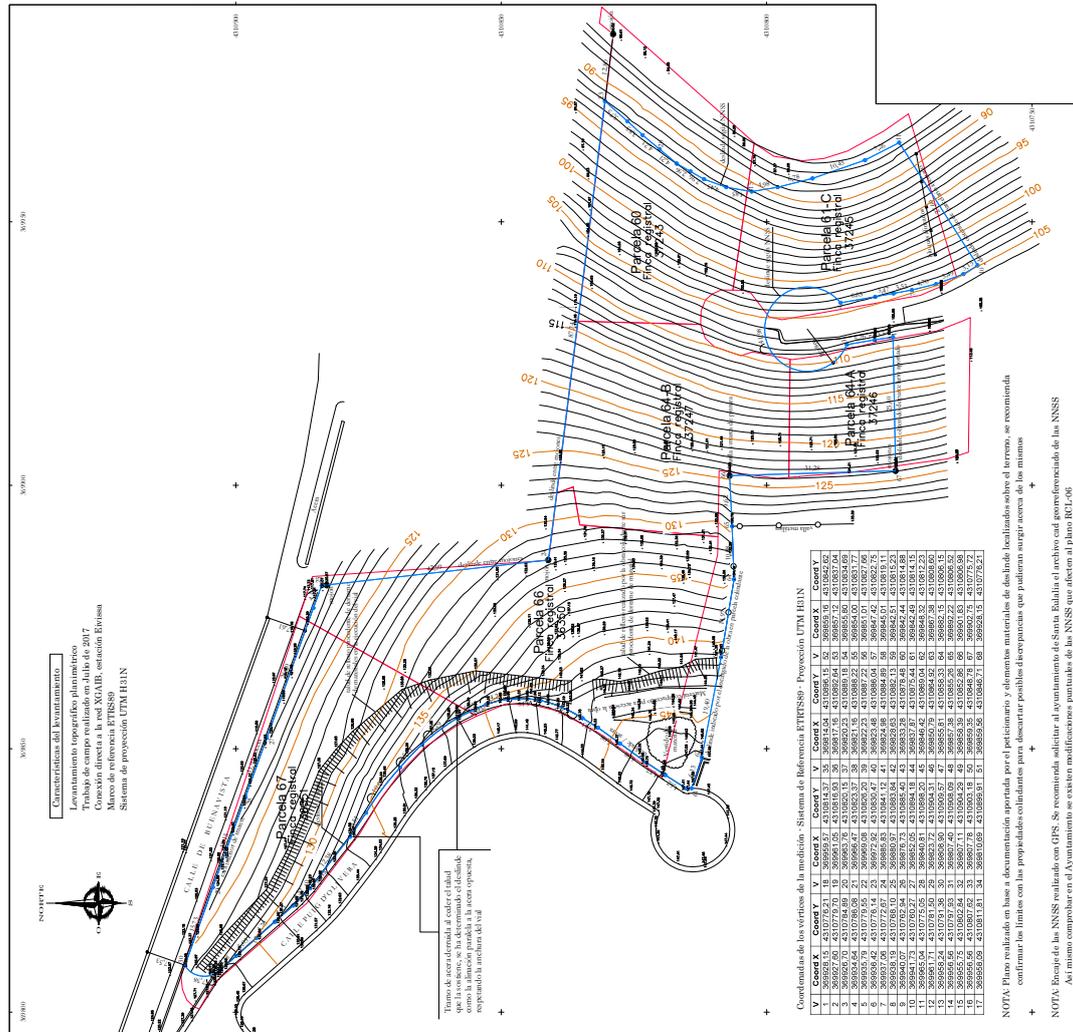


<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2024/112/1169685>



LEYENDA

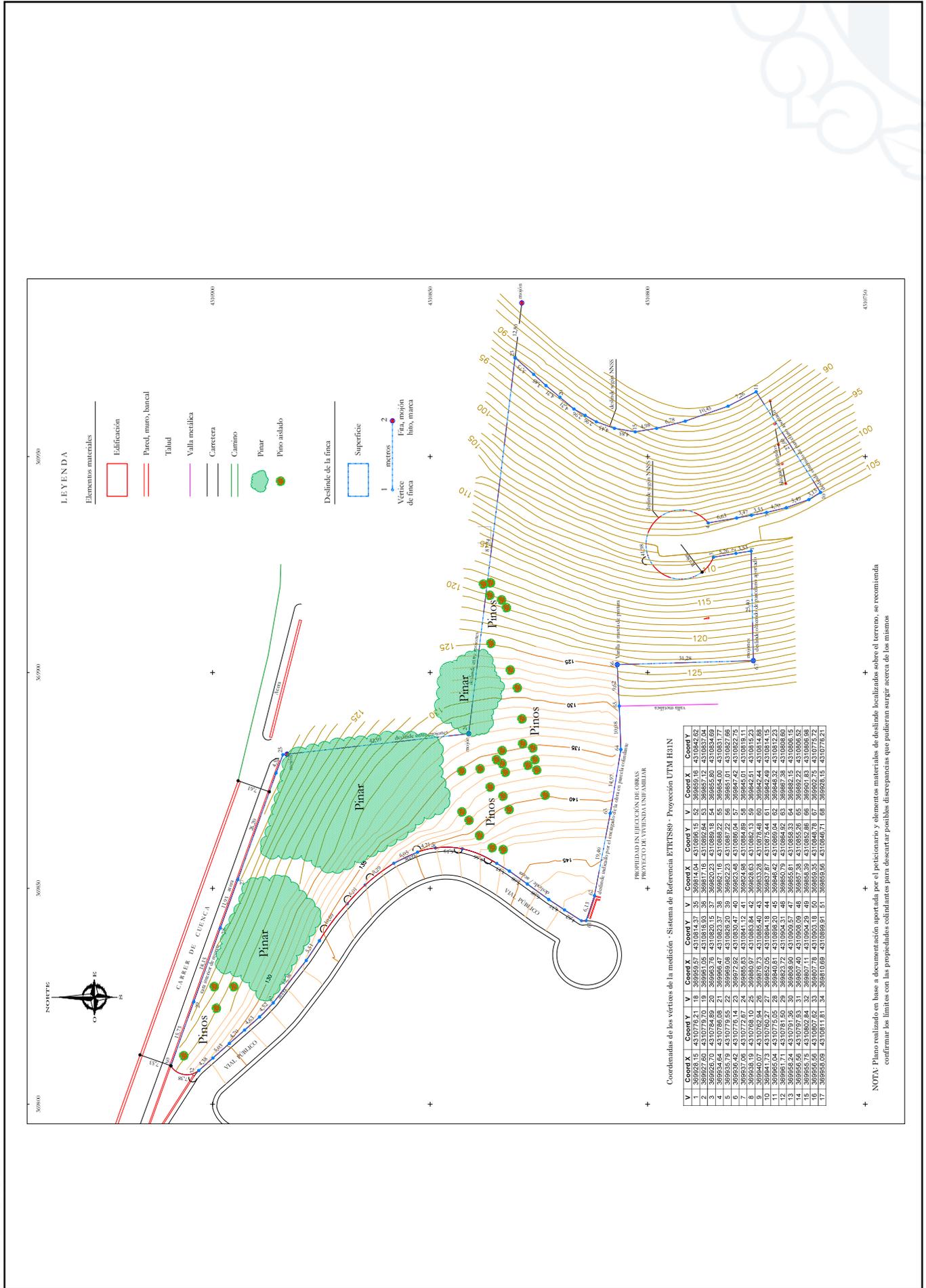
Elementos materiales
Edificación
Pared, muro, bucal
Talud
Valla metálica
Cercada
Camino
Delineado de la frica
Superficie
Verice de frica
1 metros
2 metros
líta, mision
líta, marea



ESTUDIO DE DETALLE DE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES DE LAS PARCELAS, 60, 61-C, 64-A, 64-B, 66 Y 67	
FECHA	DICIEMBRE 2022
ESCALA	
INFORMACIÓN	ESTADO ACTUAL PARCELAS 60, 61-C, 64-A, 64-B, 66 Y 67
PROYECTOR / PROYECTO	ARQUITECTO
PLANO Nº	1.03
MAR Y GOLF IBIZA S.L.	
VICTOR BELTRAN ROCA	
SITUACIÓN	
PARCELAS 60, 61-C, 64-A, 64-B, 66 Y 67 DE LA URBANIZACIÓN ESCALILLA, MUNICIPIO DE SANTA EULALIA DEL RIO.	

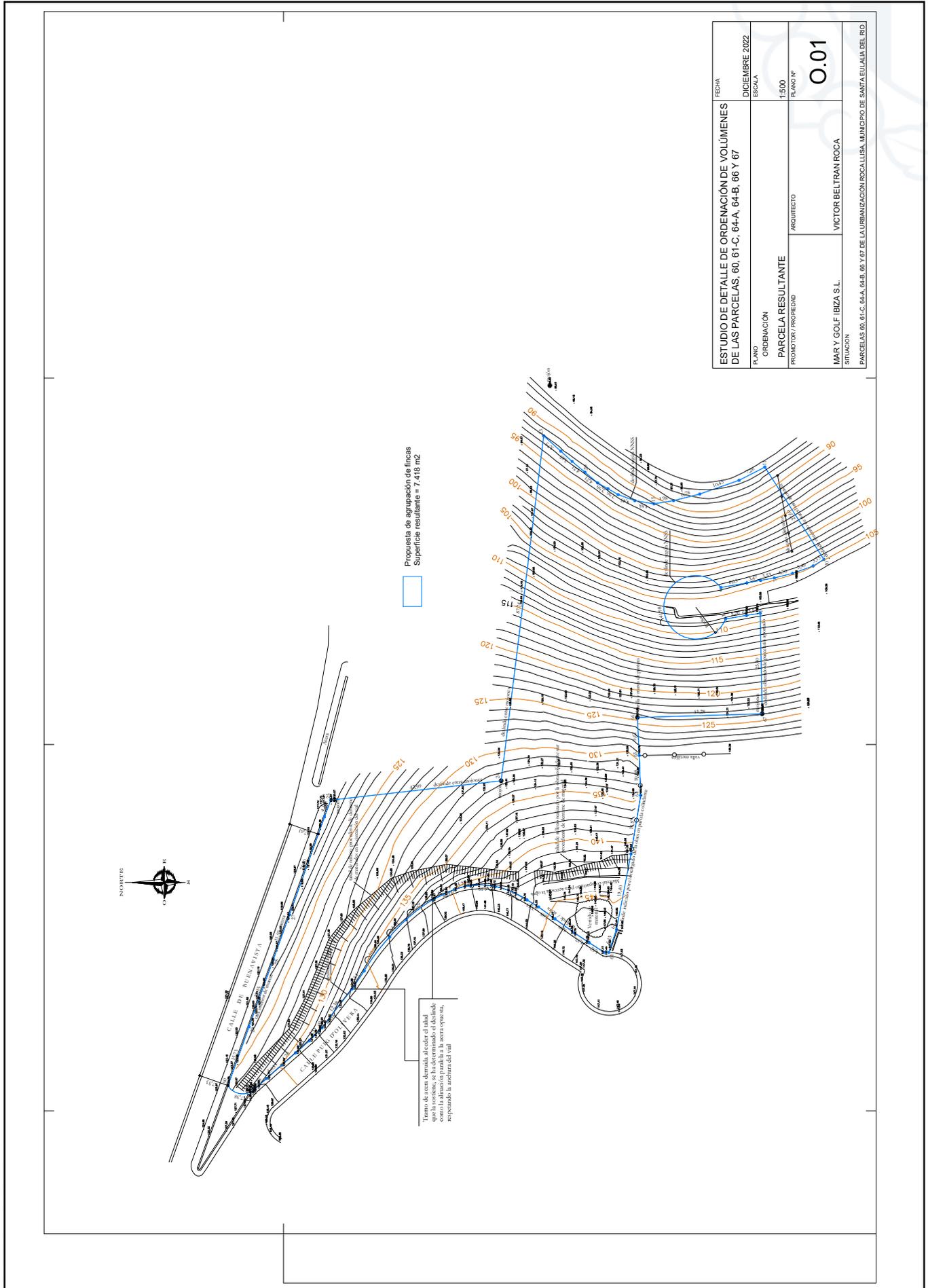


<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2024/112/1169685>





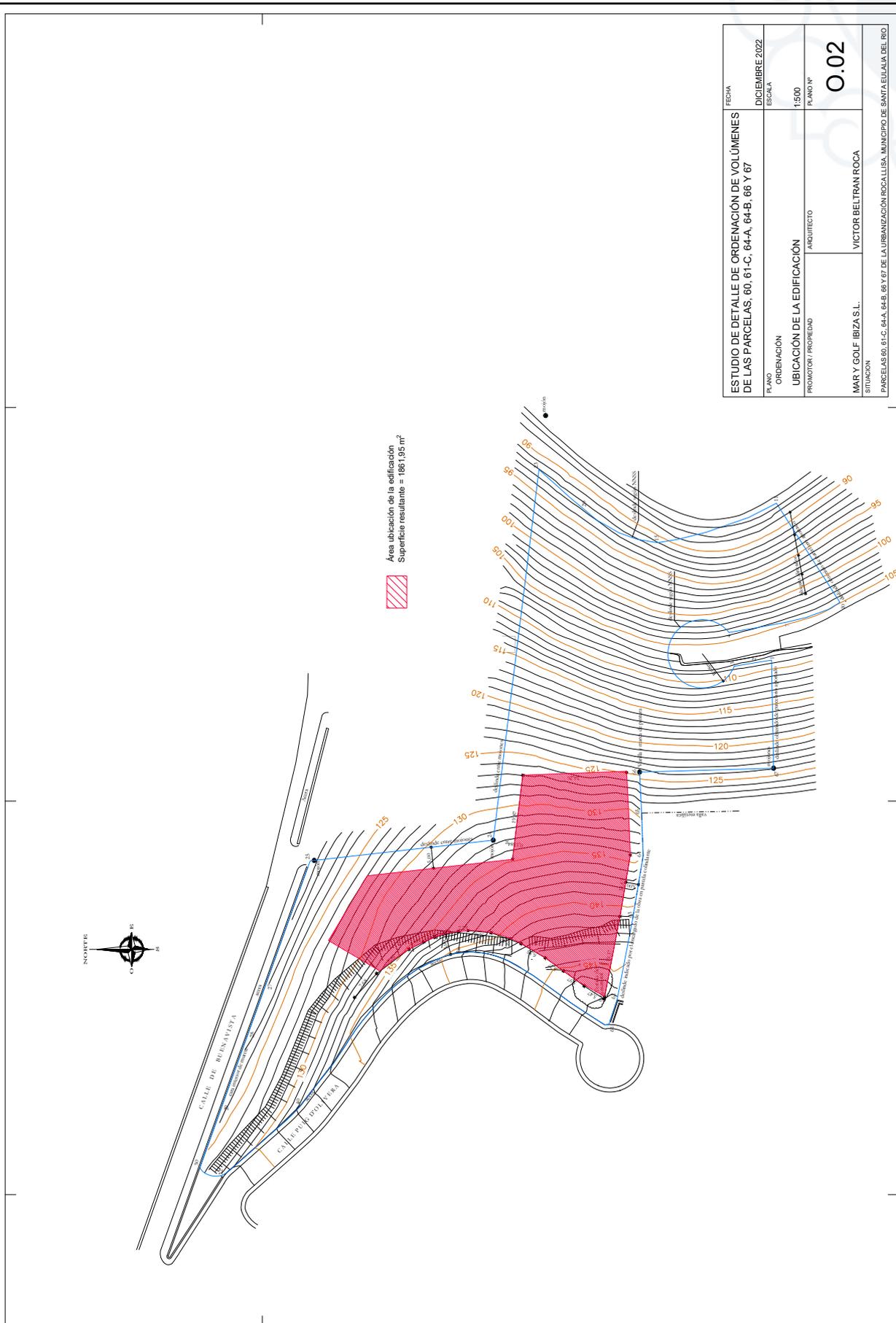
<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2024/112/1169685>



ESTUDIO DE DETALLE DE ORDENACIÓN DE VOLUMENES DE LAS PARCELAS, 60, 61-C, 64-A, 64-B, 66 Y 67		FECHA DICIEMBRE 2022
ORDENACIÓN	PARCELA RESULTANTE	ESCALA 1:500
PROMOTOR / PROPIEDAD	ARCHITECTO	PLANO Nº 0.01
MAR Y GOLF IBIZA S.L.	VICTOR BELTRAN ROCA	SITUACION PARCELAS 60, 61-C, 64-A, 64-B, 66 Y 67 DE LA URBANIZACIÓN ROCALLISA, MUNICIPIO DE SANTA EULALIA DEL RIO



ESTUDIO DE DETALLE DE ORDENACIÓN DE VOLUMENES DE LAS PARCELAS: 60, 61-C, 64-A, 64-B, 66 Y 67		FECHA	DICIEMBRE 2022
ORDENACIÓN		ESCALA	1:500
UBICACIÓN DE LA EDIFICACIÓN		PLANO Nº	0.02
PROMOTOR / PROPIEDAD	ARCHITECTO		
MAR Y GOLF IBIZA S.L.	VICTOR BELTRAN ROCA		
SITUACIÓN PARCELAS 60, 61-C, 64-A, 64-B, 66 Y 67 DE LA URBANIZACIÓN ROCALLISA, MUNICIPIO DE SANTA EULALIA DEL RÍO			

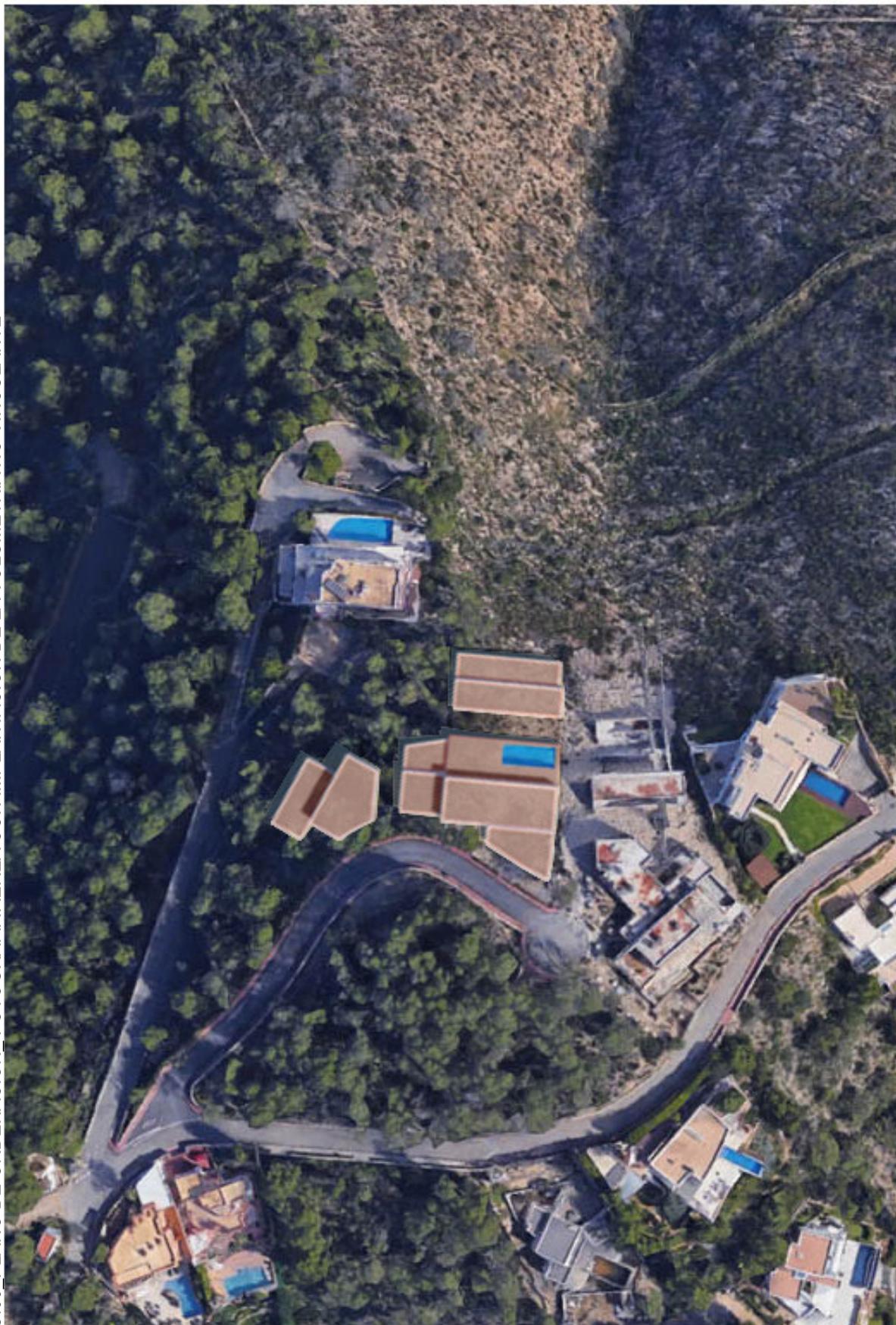


<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2024/112/1169685>



ESTUDIO DE DETALLE DE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES DE LAS PARCELAS 60, 61-C, 64-A, 65-B, 66 y 67

O.03_PLANO DE ORDENACIÓN_ FOTOGRAFÍA AÉREA CON IMPLANTACIÓN DE LA VOLUMETRÍA NO VINCULANTE

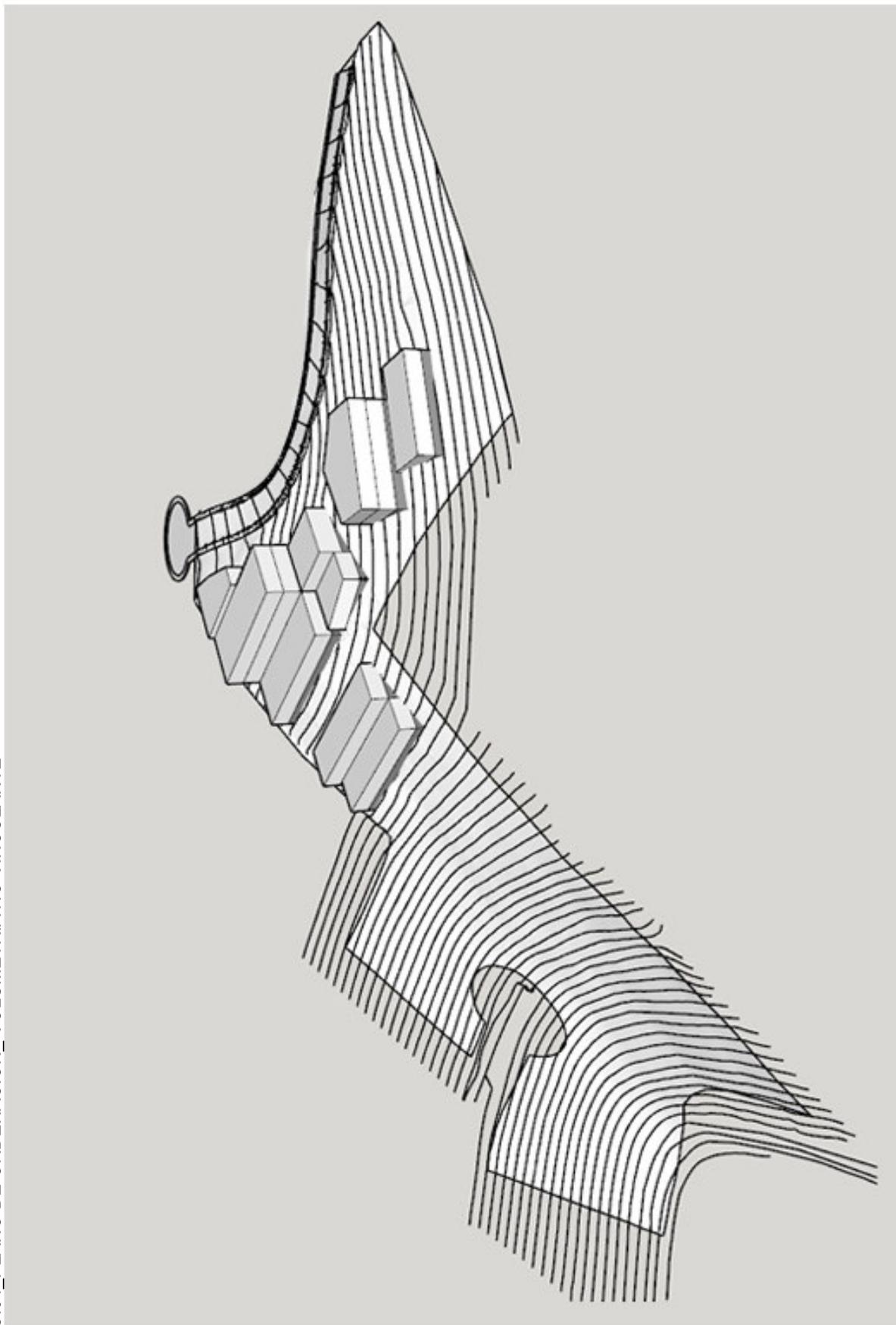


<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2024/112/1169685>



ESTUDIO DE DETALLE DE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES DE LAS PARCELAS 60, 61-C, 64-A, 65-B, 66 y 67

O.04_PLANO DE ORDENACIÓN_VOLUMETRÍA NO VINCULANTE

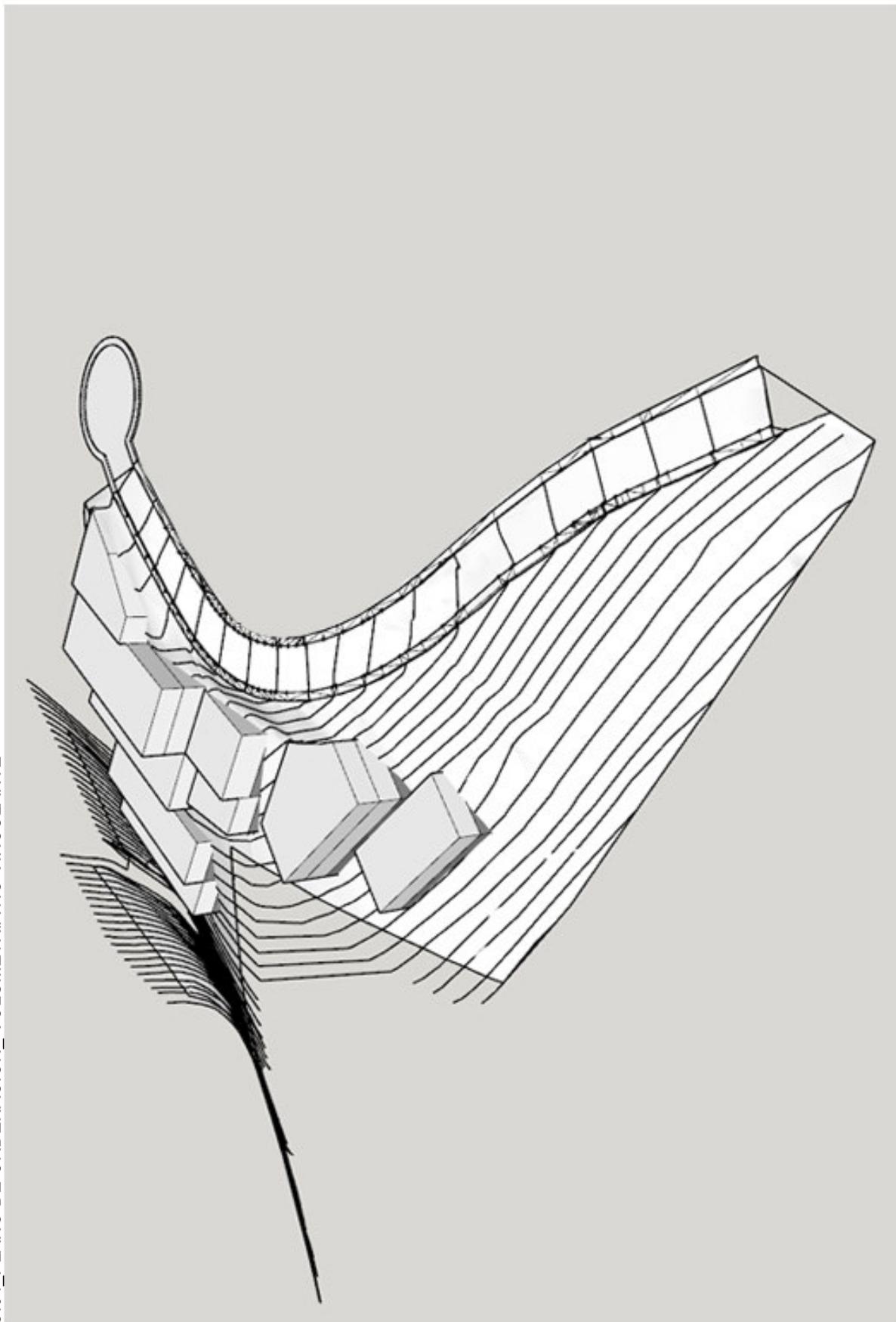


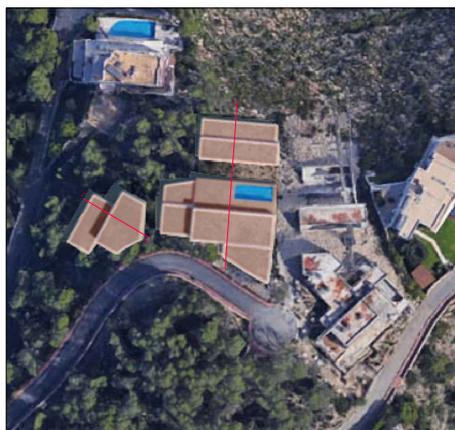
<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2024/112/1169685>



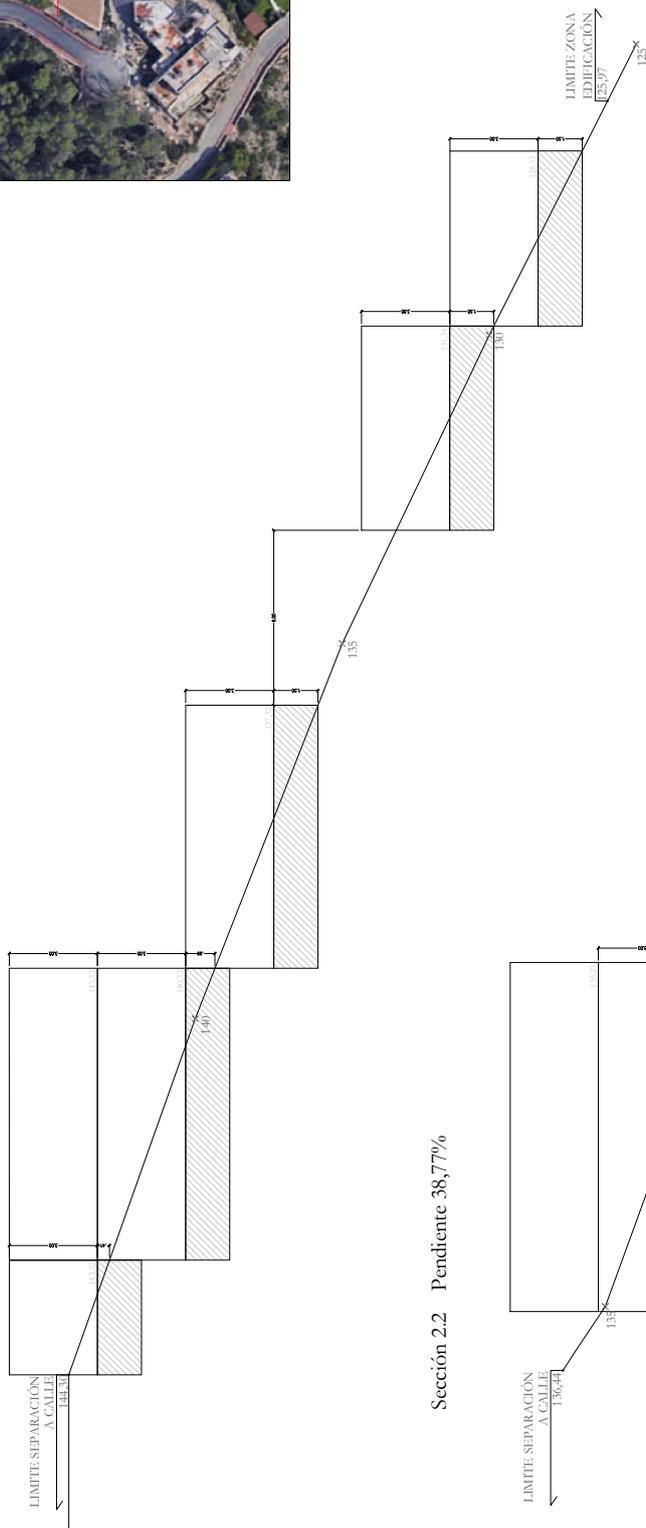
ESTUDIO DE DETALLE DE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES DE LAS PARCELAS 60, 61-C, 64-A, 65-B, 66 y 67

O.04_PLANO DE ORDENACIÓN_VOLUMETRÍA NO VINCULANTE

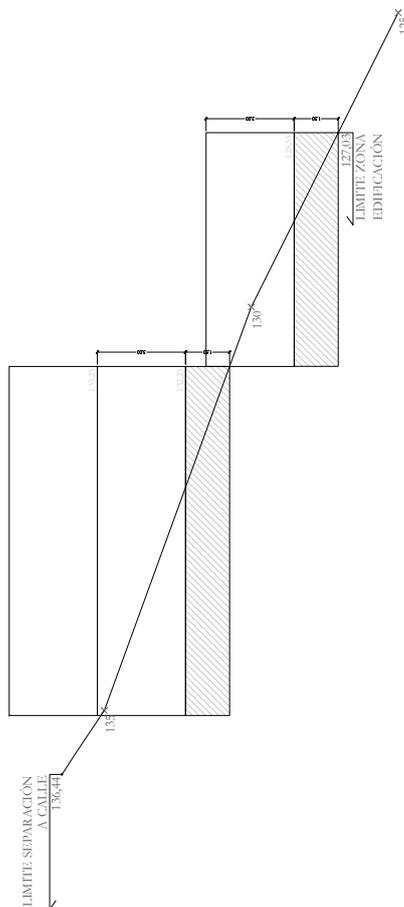




Sección 1.1 Pendiente 42,79%



Sección 2.2 Pendiente 38,77%



ESTUDIO DE DETALLE DE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES DE LAS PARCELAS, 60, 61-C, 64-A, 64-B, 66 Y 67		FECHA	DICIEMBRE 2022
PLANO		ESCALA	1:500
ORDENACIÓN	VOLUMETRIA, SECCIÓN ESQUEMÁTICA	PROYECTOR / PROPIEDAD	ARQUITECTO
			0.05
MAR Y GOLF IBIZA S.L.		VICTOR BELTRAN ROCA	
SITUACION			
PARCELAS 60, 61-C, 64-A, 64-B, 66 Y 67 DE LA URBANIZACIÓN FOCA, LUISA, MUNICIPIO DE SANTA EULALIA DEL RIO.			

